

江苏井神盐化股份有限公司拟重组受让
江苏省盐业集团有限责任公司持有的
江苏省苏盐连锁有限公司 100%股权项目之补充

资产评估报告

(第一册 共八册)

信资评报字(2018)第 80002 号



上海立信资产评估有限公司

二〇一八年六月十三日

目录

声明	3
资产评估报告摘要	5
资产评估报告正文	16
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者	16
二、评估目的	24
三、评估对象和评估范围	25
四、价值类型	32
五、评估基准日	32
六、评估依据	33
七、评估方法	37
八、评估程序实施过程 and 情况	49
九、评估假设	55
十、评估结论	57
十一、特别事项说明	60
十二、评估报告使用限制说明	68
十三、评估报告日	69
附件	71

声明

本声明系信资评报字〔2018〕第 80002 号评估报告不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对江苏省苏盐连锁有限公司的委估资产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

（一）本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

（四）本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

（六）本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托方和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

（七）本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

（八）本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的

决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

(九) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(十) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对房屋建筑物和机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十一) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

(十二) 本资产评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

江苏井神盐化股份有限公司拟重组受让 江苏省盐业集团有限责任公司持有的 江苏省苏盐连锁有限公司 100%股权项目之补充资产评估报告

摘要

信资评报字（2018）第 80002 号

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告全文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受江苏井神盐化股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对江苏井神盐化股份有限公司拟重组受让江苏省盐业集团有限责任公司持有的江苏省苏盐连锁有限公司 100%股权在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、评估对象：江苏省盐业集团有限责任公司持有的注入江苏省盐业集团有限责任公司食盐经营相关业务后的江苏省苏盐连锁有限公司 100%股权。

二、评估范围：江苏省苏盐连锁有限公司于评估基准日 2018 年 3 月 31 日的全部资产和负债，包括江苏省苏盐连锁有限公司的流动资产、非流动资产(可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产)、流动负债和非流动负债。审计后的总资产账面值 193,689.85 万元，其中：流动资产 95,363.57 万元，非流动资产 98,326.28 万元。总负债账面值 58,377.33 万元，全部为流动负债。本次评估范围不包含苏盐连锁已剥离资产账面价值 21,835.59 万元，但包含注入股权资产和土地使用权。

三、评估基准日：2018 年 3 月 31 日。

四、评估目的：本次评估为江苏井神盐化股份有限公司拟重组受让江苏省盐业集团有限责任公司持有的注入江苏省盐业集团有限责任公司食盐经营相关业务后的江苏省苏盐连锁有限公司 100%股权的经济行为提供价值参考。

根据 2017 年 9 月 12 日江苏省盐业集团有限责任公司第二届董事会第四十三次

会议通过的《江苏省盐业集团有限责任公司董事会决议》，根据 2017 年 9 月 22 日江苏省国资委发布的苏国资复〔2017〕48 号《江苏省国资委关于同意江苏井神盐化股份有限公司资产重组可行性研究报告的批复》，根据 2016 年 4 月 22 日国务院发布的国发〔2016〕25 号《国务院关于印发盐业体制改革方案的通知》，根据 2017 年 4 月 7 日国家发展改革委办公厅发布的发改办经体〔2017〕604 号《关于进一步落实盐业体制改革有关工作的通知》，上海立信资产评估有限公司对江苏井神盐化股份有限公司拟重组受让江苏省盐业集团有限责任公司持有的江苏省苏盐连锁有限公司 100% 股权价值进行评估，为江苏井神盐化股份有限公司拟重组受让江苏省苏盐连锁有限公司 100% 股权提供价值参考。

五、价值类型：市场价值。

六、评估方法：资产基础法、收益法。最终选取资产基础法的结果。

七、评估结论：实施资产评估准则规定的评估程序和评估方法后，在持续经营和公开市场假设前提下，江苏省苏盐连锁有限公司股东全部权益价值在评估基准日的评估结果如下：

1. 资产基础法评估结果

江苏省苏盐连锁有限公司经审计后的总资产价值 193,689.85 万元，总负债 58,377.33 万元，股东全部权益 135,312.51 万元(账面值业经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于 2018 年 6 月 8 日出具“众会字（2018）第 4902 号”审计报告)。评估后的总资产价值 272,336.14 万元，总负债 58,377.33 万元，股东全部权益为 213,958.81 万元，股东全部权益增值 78,646.30 万元，增值率 58.12 %。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	95,363.57	97,208.05	1,844.48	1.93
非流动资产	2	98,326.28	175,128.10	76,801.82	78.11
其中：可供出售金融资产	3	6.26	6.26	0.00	0.00
持有至到期投资	4	0.00	0.00	0.00	0.00
长期应收款	5	0.00	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	6	5,586.13	11,787.88	6,201.75	111.02
投资性房地产	7	11,171.53	49,967.30	38,795.76	347.27
固定资产	8	42,350.68	88,432.04	46,081.36	108.81

在建工程	9	919.33	919.33	0.00	0.00
工程物资	10	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产清理	11	0.00	0.00	0.00	0.00
生产性生物资产	12	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	13	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	14	36,927.64	23,205.83	-13,721.81	-37.16
开发支出	15	0.00	0.00	0.00	0.00
商誉	16	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	17	283.79	145.33	-138.46	-48.79
递延所得税资产	18	1,080.91	664.12	-416.78	-38.56
其他非流动资产	19	0.00	0.00	0.00	0.00
资产合计	20	193,689.85	272,336.14	78,646.30	40.60
流动负债	21	58,377.33	58,377.33	0.00	0.00
非流动负债	22	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	23	58,377.33	58,377.33	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	24	135,312.51	213,958.81	78,646.30	58.12

在不考虑股权缺乏流通性折扣的前提下，苏盐连锁公司的股东全部权益于评估基准日（2018年3月31日）时市场价值为213,958.81万元，大写人民币贰拾壹亿叁仟玖佰伍拾捌万捌仟壹佰元整。

2. 收益法评估结果

经采用收益法评估，苏盐连锁公司股东全部权益于评估基准日时市场价值为212,800.00万元，人民币大写：贰拾壹亿贰仟捌佰万元整。

3、评估结论的分析及最终评估结论

收益法评估价值与资产基础法评估价值及比较见下表：

项 目	资产基础法评估值	收益法评估值
	A	B
股东全部权益（万元）	213,958.81	212,800.00

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、行业政策以及资产的有效使用、被评估单位市场占有率、经营能力、经营风险等多种条件的影响。

苏盐连锁公司基准日时主要经营食盐批发。国发〔2016〕25号《国务院盐业体制改革方案》明确：“取消食盐产销区域限制，改革食盐定价机制和工业盐管理，鼓励企业自主经营、产销一体，通过兼并重组等方式不断做优做强，为行业健康发展提供动力”。《江苏省盐业体制改革实施方案》明确：“允许食盐定点生产企业取得食盐批发许可证后，进入流通和销售领域；省级食盐批发企业可开展跨省经营”，盐业体制改革重点内容包括：不再核准新增食盐定点生产企业，不再核准新增食盐批发企业，确保食盐定点生产、批发企业数量只减不增；改革食盐生产批发区域限制，主要是取消食盐定点生产企业只能销售给指定批发企业的规定，取消食盐批发企业只能在指定范围销售的规定，实现产销一体和跨区域经营；放开食盐出厂、批发和零售价格，由企业根据生产经营成本、食盐品质、市场供求状况等因素自主确定。

考虑到盐改后，企业未来的产品定价模式、销售模式、结算方式，市场地位、市场份额等方面具有一定的变化，而收益法评估结论是建立在现有经营模式持续经营条件前提下的。因此，考虑到本次经济行为、特定的评估目的以及上述资产基础法和收益法评估结论差异的特定原因，评估人员认为资产基础法评估结果较收益法评估结果更符合本次经济行为对应评估对象的价值内涵，更为合理可信，确定选取资产基础法评估结果作为本报告评估结果。即：持续经营前提下，苏盐连锁公司在评估基准日2018年3月31日的股东全部权益价值为213,958.81万元，大写人民币贰拾壹亿叁仟玖佰伍拾捌万捌仟壹佰元整。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1、本次评估未考虑控股权溢价或少数股权折价及股权缺乏流动性折扣对评估结论的影响。

2、江苏省苏盐连锁有限公司的部分房屋建筑物未办理房屋所有权证，也未委托房地产测绘部门进行测绘。在资产核查过程中，我们未发现这些未办理权证的房地产存在权属争议，我们无理由将这些资产排除在评估范围之外。我们依据被评估单位提供并经我们必要的现场核实工作，在无明显差异的情况下，没有权证的，以被评估单位提供的技术说明、图纸、资产清单等相关资料上记载的数字为准；既无权证又无相关资料的，以被评估单位申报并经现场核实的面积为准。若最终核定的实际面积与被评估单位申报面积存在差异，需对评估结果进行调整。

3、截止评估基准日，江苏省苏盐连锁有限公司母公司中房地产和投资性房地产

权属瑕疵事项如下:

(1) 房屋建筑物中未办理权证如下表:

序号	对应土地	建筑物名称	建筑面积 体积(m³)	瑕疵 事项	实际所有权人
二	徐州分公司				
10-1	无土地证	仓库	272.85	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司徐州 贾汪分公司
10-2		办公楼	137.86	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司徐州 贾汪分公司
10-3		贾汪仓库2	137.86	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司徐州 贾汪分公司
四	南京分公司				
1-3	苏(2018) 宁六不动产 权第 0000345号	程桥店仓库	302	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司南京 分公司
1-4		程桥店门面 及办公用房	281	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司南京 分公司
五	镇江分公司				
8-5	句土国用 (2012)第 1804号	钢结构仓库	455.82	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司句容 分公司
3		小孟湖3号 201	80.00	无房 产证, 无土 地证	江苏省苏盐连锁有限公司句容 分公司
六	连云港分公 司				
14	苏(2018) 东海县不动 产权第 0000347号	传达室	50.00	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司东海 分公司
15		仓库	377.60	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司东海 分公司
16		大棚	210.00	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司东海 分公司
24	无土地证	堆沟门店	160	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司灌南 分公司
七	宿迁分公司				
4	宿国用 (2014)第 22102号	综合楼	2,710.00	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司宿迁 分公司
6		加碘盐配送 车库	213.58	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司宿迁 分公司
8		加碘盐配送 中心食堂	108.00	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司宿迁 分公司
9	沐国用 (1998)字 第270094 号	办公楼	442	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司沐阳 分公司
10		仓库	1,329.25	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司沐阳 分公司
12		仓库旁平房	86.4	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司沐阳 分公司
15	泗国用 (2014)第	盐务局办公 楼	1,962.00	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司泗阳 分公司

序号	对应土地	建筑物名称	建筑面积 体积(m³)	瑕疵 事项	实际所有人
16	4006号	仓库	554	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司泗阳分公司
17		仓库旁储存间	100	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司泗阳分公司
八	扬州分公司				
构99	江苏(2018) 高邮市不动 产第 0010475号	东库袋盐成 品库	149.67	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司高邮分公司
构100		东盐库	591.07	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司高邮分公司
构101		东库袋盐加 工车间	157.87	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司高邮分公司
九	泰州分公司				
11-1	靖国用 (2013)第 801670号	盐务大厦	1461.78	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司靖江分公司
12-1/2	靖国用 (2013)第 801671号	靖城仓库	1479.72	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司靖江分公司
13-1	泰国用 (2014)第 6053号	靖泰仓储中心	3456	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司靖江分公司
十	盐城分公司				
1-4	东国用 (2001)第 180052号	三仓钢结构仓 棚(南)	412.5	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司东台分公司
1-5		三仓钢结构仓 棚(北)	385	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司东台分公司
5-1	苏(2018)阜 宁县不动 产权第0004256 号	西仓库	305.5	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司阜宁分公司
5-2		东仓库	104.5	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司阜宁分公司
5-3		包装车间	78.1	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司阜宁分公司
6-1	建国用 (2002)字第 501132号	办公楼	1628.66	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司建湖分公司
6-3		仓库	592	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司建湖分公司
8-3	盐都国用 (2013)第 028000897号	张庄临时仓库 (4号库)	1252.9	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司盐城分公司
8-4		张庄临时办公 用房	410.2	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司盐城分公司
8-5		张庄临时值班 室	180.2	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司盐城分公司
8-9		张庄1、2号仓 库	878	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司盐城分公司
十一	苏州分公司				
6-2	苏2018常熟 市不动产权 第0005616 号	常熟平房	90	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司常熟分公司
6-3		常熟汽车库 (向东)	97.5	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司常熟分公司
6-5		常熟食堂宿 舍	148.5	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司常熟分公司

序号	对应土地	建筑物名称	建筑面积 体积(m ²)	瑕疵 事项	实际所有权人
11-1	无土地证	梅李门面 2 间	110.24	无房 产证, 无土 地证	江苏省苏盐连锁有限公司常熟分公司
19-1	无土地证	昆山何喜仁宿舍	62	无土 地证, 房产 证为 全民 所有 权性 质	江苏省苏盐连锁有限公司昆山分公司
23-1	无土地证	吴江平望镇新建街莺湖商城	18.94	无土 地证, 有房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司吴江分公司
十二	无锡分公司				
2-12	苏(2018)无锡市不动产权第 0010448 号	无锡南门河边门头(休息室)	35	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司无锡分公司
3-8	锡新国用(2015)第 1147 号	无锡厂区行政楼	490	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司无锡分公司
3-9		无锡宿舍	462	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司无锡分公司
3-10		无锡配套房	101	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司无锡分公司
十三	常州分公司				
6-2	苏(2018)金坛区不动产权第 0002610 号	金坛华城 12 间仓库	1008	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司金坛分公司
6-3		金坛华城 8 间综合楼	797.9	无房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司金坛分公司

(2) 投资性房地产中未办理权证如下表:

序号	对应土地	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	瑕疵事项	实际所有权人
十二	无锡分公司				
1-2	锡崇国用(2001)第 36 号	盐业大厦附房(盐湖城)	703.93	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司无锡分公司
1-4		盐业大厦(锦江之星火车店)	246.79	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司无锡分公司
十三	常州分公司				
1-5	苏(2018)常州市不动产权第 0009586 号	常州北港 2 号库辅房	1091.16	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司常州分公司
1-8		常州北港钢结构包	315	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司

		装车间			常州分公司
5-2	苏(2018)金坛区不动产权第0002243号	金坛城区5间平顶仓库	738.14	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司金坛分公司

(3) 截止评估基准日, 房产证权利人名称未变更, 存在现时权证记载权利人与被评估单位实际名称不符现象。

名称	权利人	备注
经济开发区办公楼	江苏省盐业集团淮安有限公司	投资性房地产
丹徒小仓库	江苏省盐业公司镇江分公司	
南浩街31号	江苏省苏南盐业有限公司	投资性房地产
昆山何喜仁宿舍	江苏省盐业公司昆山支公司	
常州西林街道吴家村68号	常州市盐务管理局	

4、截止评估基准日, 江苏省苏盐连锁有限公司子公司中房地产权属瑕疵事项如下:

序号	对应土地	建筑物名称	建筑面积 体积 (m ²)	瑕疵事项	实际所有权人
1	无土地证	伊山仓库办公房屋(四间)	98	无房产证	灌云县盐业有限公司
2	无土地证	城南库改建	810	无房产证, 抵债	连云港市赣榆盐业有限公司
3		城南库改建二期	491.55	无房产证	连云港市赣榆盐业有限公司
4	无土地证		2042.67	有房产证, 无土地证, 证载权利人为赣榆县盐务管理局	连云港市赣榆盐业有限公司
5	苏(2018)滨海县不动产权第0003575号	粉洗车间门卫平房	17.68	无房产证	滨海县盐业有限公司
6		粉盐厂车间	119	无房产证	滨海县盐业有限公司
7		粉盐其他建筑	126.26	无房产证	滨海县盐业有限公司
8		小包装仓库大棚	264	无房产证	滨海县盐业有限公司
9		小包装车间仓库	30.75	无房产证	滨海县盐业有限公司
10		新建小包装仓库大棚	264.87	无房产证	滨海县盐业有限公司
11	苏(2018)滨海县不动产权第0003577号	办公楼	431.51	无房产证	滨海县盐业有限公司
12		新建房及厕所	130.31	无房产证	滨海县盐业有限公司
13		车库	138.35	无房产证	滨海县盐业有限公司
14		公司传达室	31.4	无房产证	滨海县盐业有限公司

序号	对应土地	建筑物名称	建筑面 积体积 (m ²)	瑕疵事项	实际所有权人
15		营业厅及办公楼等附属设施	60	无房产证	滨海县盐业有限公司
16	无土地证	创卫公共厕所	30	无房产证	滨海县盐业有限公司
17		批发部大棚	184.96	无房产证	滨海县盐业有限公司
18	无土地证	八滩站其他建筑	34.64	无房产证	滨海县盐业有限公司
19		八滩站宿舍办公室	172.94	无房产证	滨海县盐业有限公司
20	滨国用(98)字第037号	河东二层小楼	79.12	无房产证	滨海县盐业有限公司
21	射国用(2004)字第06860号	公司仓库	100.86	无房产证	射阳县盐业有限公司
22	无土地证	利民闸盐库	192	无土地证	射阳县盐业有限公司
23	无土地证	射阳港盐库	182.16	无土地证	射阳县盐业有限公司
24	无土地证	海通站盐库	182.16	无土地证	射阳县盐业有限公司
25	无土地证	双洋闸盐库	182.16	无房产证, 无土地证	射阳县盐业有限公司
26	无土地证	罩网尖盐库	170	无房产证, 无土地证	射阳县盐业有限公司
27	无土地证	黄沙港盐库	1,585.90	无房产证, 无土地证, 土地系租赁	射阳县盐业有限公司

5、根据国务院《盐业体制改革方案》和《江苏省盐业体制改革实施方案》，从2017年1月1日开始，放开所有盐产品价格，取消食盐准运证，允许现有食盐定点生产企业进入流通销售领域，食盐批发企业可开展跨区域经营。苏盐连锁公司基于原来垄断经营体制下形成的销售渠道和客户关系，在盐业体制改革后，客情关系不再具有独占性销售渠道已发生重大变化，需要根据市场竞争机制作重大调整，专营体制下形成的销售网络和客户关系，由于重大政策发生变化，对企业价值的贡献能力不可估测。

6、截止评估基准日被评估单位声明除下列事项外评估人员在评估过程中未发现抵押、担保、或有负债、未决诉讼事项，也未获知评估基准日到报告出具日存在影响评估结论的期后重大事项。

2015年10月13日，公司与途牛(南京)信息技术有限公司(简称“途牛公司”)签订《房屋租赁合同》，出租区域为苏盐连锁研发中心2号楼和3号楼，租期2015.10.15至2022.4.14，免租期为2015年10月15日至2016年4月14日，第一、第二计租期

年租金为 4,950,000.00 元,从第三年起每年租金相对前一年递增 10%,标的房屋以毛坯房形式出租,途牛公司同意出资承接尚未完工的新风设备及空调工程。2015 年 10 月 13 日,苏盐连锁与途牛公司签订《物业管理服务协议》,约定途牛公司每月向苏盐连锁支付物业费 34,355.31 元,自 2015 年 10 月 15 日开始缴纳。途牛公司已于 2015 年交纳租赁保证金 1,237,500.00 元;交纳物业费 206,131.86 元(本公司 2015 年已确认收入);但因装修工程未完成,途牛公司一直未进驻。2016 年,公司与途牛公司签订《补充协议》,与南京途牛金融信息服务有限公司、南京途之旅票务服务有限公司、江苏开汇商业保理有限公司签订《协议》,约定由途牛公司、南京途牛金融信息服务有限公司、南京途之旅票务服务有限公司、江苏开汇商业保理有限公司共同承担房屋租金,南京途牛金融信息服务有限公司自愿承担 2,371,400.92 元房租,南京途之旅票务服务有限公司自愿承担 1,956,628.13 元房租,江苏开汇商业保理有限公司自愿承担 621,970.95 元房租。2016 年 7 月 1 日,公司就途牛公司拖欠租金,急于履行义务事宜向途牛公司发送律师函,2016 年 8 月 25 日,公司与途牛公司签订《关于<房屋租赁合同>的补充协议》,同意将免租期延长至 2016 年 8 月 15 日,公司将相关竣工验收合格证明文件以及可以入场进行第二次装修的书面通知发出给途牛公司之日为租金起算日,该补充协议签订后,途牛公司一直未履行合同义务。2016 年 11 月 22 日,公司(原告)向南京市玄武区人民法院提起诉讼,请求法院判决解除苏盐连锁与途牛(南京)信息技术有限公司(被告一)之间签订的《物业管理服务协议》《补充协议(一)》《关于<房屋租赁合同>的补充协议》;解除原告与南京途牛金融信息服务有限公司(被告二)、南京途之旅票务服务有限公司(被告三)、江苏开汇商业保理有限公司(被告四)签订的《协议》(主要内容为被告二、被告三、被告四代被告一支付部分租金);判令途牛公司赔偿因违反房屋租赁合同给原告造成的损失合计(扣除履约保证金) 7,539,700 元,判令途牛公司因违反物业管理协议给原告造成的物业损失(扣除已支付部分)合计 206,131.86 元,判令被告二就诉讼请求中的 2,473,647.14 元部分与被告一承担连带责任,判令被告三就诉讼请求中 2,132,724.66 元与被告一承担连带责任,判令被告四就诉讼请求中的 677,948.336 元部分与被告一承担连带责任。2018 年 4 月 27 日,南京市玄武区人民法院作出判决((2016)苏 0102 民初 6791 号),解除原告江苏省苏盐连锁有限公司与被告途牛(南京)信息技术有限公司、南京途牛金融信息服务有限公司、南京途之旅票务服务有限公司、江苏开汇商业保理有限公司签订的《房产租赁合同》、《物业管理服务协议》《补充协议(一)》及《协议》、《关于<房屋租赁合同>

同>的补充协议》；驳回江苏省苏盐连锁有限公司的其他诉讼请求。关于上述事项。苏盐连锁公司已反诉途牛公司未按合同要求进度完成装修工程导致无法进驻，关于本诉讼事项法院在审理当中。经评估人员对上述情况进行分析，认为该事项对评估结论无实质性影响。

7、评估基准日后苏盐连锁公司进行了资产剥离和资产注入，详见报告中评估对象和评估范围的表述。经评估人员对上述情况进行分析，认为该事项对评估结论无实质性影响。

8、我们的评估结果中未考虑评估增减值对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定。

本资产评估报告仅为评估报告中描述的经济行为，提供价值参考依据，评估结论的使用有效期为一年，即自2018年3月31日至2019年3月30日有效。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

**江苏井神盐化股份有限公司拟重组受让
江苏省盐业集团有限责任公司持有的
江苏省苏盐连锁有限公司 100%股权项目之补充
资产评估报告**

正文

信资评报字（2018）第 80002 号

江苏井神盐化股份有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受江苏井神盐化股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对江苏井神盐化股份有限公司拟重组受让江苏省盐业集团有限责任公司持有的江苏省苏盐连锁有限公司 100%股权在 2018 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

**一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告
使用人概况**

本次评估的委托人为江苏井神盐化股份有限公司。

产权持有单位为江苏省盐业集团有限责任公司。被评估单位为江苏省苏盐连锁有限公司。

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者为相关主管审核机构和法律法规规定的报告使用者。

（一） 委托人

委托方：江苏井神盐化股份有限公司

企业类型：股份有限公司(上市)

证券代码：603299

住所：江苏省淮安市淮安区华西路 18 号

法定代表人：吴旭峰

注册资本：55944 万元人民币

实收资本：55944 万元人民币

统一社会信用代码/注册号：91320800720586548C

成立日期：2001 年 4 月 6 日

营业期限：2001 年 4 月 6 日至*****

经营范围：岩盐地下开采；食盐、井矿盐、盐类产品的生产、加工（以上按许可证核定的具体生产品种和有效期限经营）；普通货运；火力发电（生产自用）；纯碱（轻质纯碱、重质纯碱）、食品添加剂（碳酸钠）、小苏打生产、加工；氯化钙（液体氯化钙、固体氯化钙）生产、加工（限分支机构经营）；销售本公司产品；技术咨询、服务及技术转让；煤炭零售（限分公司经营）；蒸汽、热水销售（饮用水除外）；机电设备安装工程（除特种设备）、钢结构工程、环保工程、防腐保温工程施工；港口经营（货物装卸）；机电设备维修；机械配件、化工原料（危险化学品及易制毒化学品除外）销售；自营和代理各类商品和技术的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位

1、企业名称：江苏省苏盐连锁有限公司（以下简称“苏盐连锁公司”）

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：南京市玄武区紫气路 16 号

法定代表人：王志华

注册资本：36879.13767 万元人民币

成立日期：2000 年 11 月 02 日

营业期限：2000 年 11 月 02 日至*****

统一社会信用代码/注册号：91320000134896121T

经营范围：食盐销售，普通货运，煤炭批发经营。（以下仅限公司的

分支机构经营)烟、酒、食品、煤炭、保健品的销售;乙酸(冰醋酸)、硫磺、苯、甲醇、氢氧化钠溶液、氯乙烯、氯化钠、邻苯二甲酸酐的批发(不仓储),工业盐的加工、销售、装卸、搬运,仓储服务,货运港口的管理,物业管理,房屋租赁,盐化工产品、包装材料、日用百货、珠宝、铂金制品、铝锭、家具、家用电器、服饰、鞋帽、日用化学品、化妆品、纸及纸制品、五金、建筑材料、塑料制品、家用水净化设备、钢材、汽车、化工原料及产品的销售、加工,化肥销售,实业投资,软件研发;饲料添加剂、日用化学品、化妆品的研发、生产、加工,调味品、粮油制品、农副产品的销售,自营和代理各类商品和技术进出口业务,代理代办电信业务,酒店管理。食盐、工业盐及盐化工产品、味精、食糖的包装、分装、配送,住宿、餐饮。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

2、企业历史沿革

江苏省苏盐连锁有限公司(以下简称“苏盐连锁公司”)由江苏省工商行政管理局注册登记。江苏省苏盐连锁有限公司前身为江苏省盐业集团南京有限公司,系江苏省盐业集团有限责任公司出资设立的法人独资公司,成立于2000年11月2日,注册资本为人民币5435.16万元。根据江苏省人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意组建苏盐连锁有限公司的批复》(苏国资复【2008】18号)和江苏省盐业集团有限责任公司《江苏省盐业集团公司关于组建江苏省苏盐连锁有限公司的通知》(苏盐发【2008】9号)规定,2008年3月,江苏省盐业集团南京有限公司更名为江苏省苏盐连锁有限公司,注册资本保持不变,同时修改了公司章程,变更法定代表人、经营场所及经营范围。2008年7月,江苏苏盐连锁有限公司对江苏省盐业集团有限责任公司所属江苏省盐业集团扬州有限公司、江苏省盐业集团连云港有限公司、江苏省盐业集团盐城有限公司、江苏省盐业集团宿迁有限公司、江苏省盐业集团徐州有限公司、江苏省盐业集团泰州有限

公司、江苏省盐业集团镇江有限公司、江苏省盐业集团淮安有限公司等八个江苏省盐业集团有限责任公司的全资子公司进行了吸收合并，合并后的注册资本为人民币 21771.15 万元。2012 年 4 月 8 日，江苏省盐业集团有限责任公司作出决议，江苏苏盐连锁有限公司吸收合并江苏省盐业集团有限责任公司所属的全资子公司江苏省苏南盐业有限公司，注册资本增加至 36879.14 万元，新增注册资本的出资方式为以被吸收合并方江苏省苏南盐业有限公司原注册资本出资。

截止 2018 年 3 月 31 日止，苏盐连锁公司股权结构见下表：

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）
1	江苏省盐业集团有限责任公司	368,791,443.29	100
	合计	368,791,443.29	100

3、企业评估基准日及近两年的资产、负债状况和经营业绩

(1) 苏盐连锁公司模拟合并报表数据：

1) 资产、负债和净资产

单位：人民币万元

项目	2018 年 3 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
总资产	204,749.56	206,467.70	208,259.60
负债	63,822.18	67,628.68	101,638.77
净资产	140,927.39	138,839.02	106,620.84

2) 经营业绩

单位：人民币万元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	46,311.49	190,200.36	247,341.26
减：营业成本	29,847.90	117,441.68	146,830.96
营业税金及附加	494.28	2,095.06	2,221.88
销售费用	5,831.53	23,869.99	25,918.28
管理费用	7,237.71	35,173.69	38,494.13
财务费用	-34.40	-516.84	-487.38
资产减值损失	539.55	-172.41	1,100.82
加：公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	-10.00	-0.32

项 目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度
其他收益	61.10	4,629.59	0.00
二、营业利润	2,456.03	16,928.80	33,262.25
加：营业外收入	626.30	4,948.37	1,497.02
减：营业外支出	35.10	308.04	197.77
三、利润总额	3,047.24	21,569.12	34,561.51
减：所得税费	995.96	5,920.92	9,181.70
四、净利润	2,051.27	15,648.20	25,379.81

数据来源：2018 年 6 月 8 日众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“众会字（2018）第 4904 号”

《江苏井神盐化股份有限公司重大资产重组标的资产—江苏省苏盐连锁有限公司模拟合并审计报告及模拟合并财务报表》。

(2)苏盐连锁公司母公司财务报表数据：

1) 资产、负债和净资产

单位：人民币万元

项目	2018 年 3 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
总资产	193,689.85	194,373.47	174,352.55
负债	58,377.33	61,243.35	72,938.36
净资产	135,312.51	133,130.12	101,414.18

2)经营业绩

单位：人民币万元

项 目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	43,389.87	176,079.73	236,239.81
减：营业成本	28,223.90	109,162.19	144,265.38
营业税金及附加	476.55	1,991.73	2,078.20
销售费用	5,239.67	21,322.67	23,047.69
管理费用	6,580.24	32,102.92	34,976.67
财务费用	-7.64	-10.46	-256.44
资产减值损失	407.37	-137.88	819.72
加：公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	104.49	841.85
其他收益	56.10	4,367.73	0.00
二、营业利润	2,525.88	16,120.78	32,150.44
加：营业外收入	630.88	4,658.61	1,375.65
减：营业外支出	33.96	264.59	192.37
三、利润总额	3,122.81	20,514.79	33,333.73

项 目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度
减：所得税费	936.21	5,449.90	8,652.31
四、净利润	2,186.60	15,064.89	24,681.41

数据来源：2018 年 6 月 8 日众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“众会字(2018)第 4902 号”
《江苏省苏盐连锁有限公司模拟财务报表及审计报告》。

4、主要产品品种、生产能力及市场的地位

苏盐连锁公司目前的主要业务是搭建了链接厂家和终端的供应链平台，提供厨房、酒水、洗化、盐化的供应销售服务，即盐产品和调味品、酒业、日化的供销服务。开展批零兼营的连锁业务，拥有遍布全省市县的营销网络，已经遍布江苏全省13个市106个县（市、区）1039个乡镇，覆盖零售网点超过10万户。

苏盐连锁公司拥有食盐及盐化工产品、各类非盐产品的100多万吨/年配送能力，其中盐产品30多种，非盐产品5大类5000多种。

从2014年至评估基准日2018年3月31日，主要采购销售的产品见下表：

采购销售的主要产品
（一）食盐
1.小包装食盐
（1）500g 复合膜包装加碘绿标精制食用盐
（2）250g 纸塑复合膜包装精制食盐（绿色食品）
（3）320g 纸塑包装准牌碘精制食用盐
（4）20kg 纸箱 400g 纸塑立式袋包装海藻碘盐
（5）低钠盐
（6）雪花盐
（7）500g 复合膜泡菜盐
（8）雪晶盐和冰晶盐
（9）其他
2.大包装食盐
（二）小工业盐（含印染助剂）
（三）农牧渔盐（含畜禽盐）
（四）其他（含生活用盐）
（五）化工类
（1）两碱工业盐
（2）纯碱
（3）元明粉
（4）聚氯乙烯（PVC）
（5）其他

(六) 食品类
(1) 味精
(2) 酱油醋
(3) 糖
(4) 饮料
(5) 食用油
(6) 其他
(七) 酒水类
(八) 日常生活类
(1) 洗化类
(2) 其他
(九) 其他非盐产品

2016年前,在食盐专营期间,苏盐连锁公司主要负责江苏省居民合格加碘食盐和工农渔牧等各行业用盐的供应,肩负着落实国家食盐专营政策,维护盐业市场稳定,持续消除碘缺乏病危害,维护人民群众食盐安全与健康等职责。近年来,苏盐连锁公司业务转型为以食盐、调味品、粮油、副食品为主的“健康厨房”类渠道分销业务。

截至2018年3月底,公司本部设立省内事业部、KA业务部、电商部等业务部门及财务部、行政人事部、物流部等3个支持部门。

5、对外投资情况

截至2018年3月31日,苏盐连锁公司对外投资具体情况如下:

序号	企业名称	成立时间	注册资本 (万元)	直接持 股比例	间接 持股 比例	主营业务
1	响水盐业有限公司	2009年1月	100	100%		盐销售;化工产品销售
2	滨海县盐业有限公司	2006年12月	200	100%		食盐、工业盐销售
3	射阳县盐业有限公司	1982年8月	200	45%		盐产品销售;化工产品销售
4	灌云县盐业有限公司	2009年5月	689.95252	51%		盐产品销售
5	连云港市赣榆盐业有限公司	1991年1月	843.137255	51%		盐产品销售
6	连云港联兴制盐有限公司	2006年3月	160	51%		盐产品销售
7	盐城海晶集团盐业有限公司	1984年3月	406	51%		盐产品销售

8	江苏省苏盐生活家股份有限公司	2015年5月	5000	45%	55%	食盐销售、日用百货、日用化学品、调味品、粮油制品等销售
9	扬州盐商有限责任公司	2015年9月	500	100%		食盐销售、工业盐批发等
10	南京市盐业有限公司	2017年7月	100	100%		食盐销售、工业盐批发等

注：根据2017年6月30日江苏省盐业集团有限责任公司第二届董事会第四十二次会议决议将集团公司持有的江苏省苏盐生活家股份有限公司55%股权无偿划转至苏盐连锁全资子公司南京市盐业有限公司，苏盐连锁公司直接持有江苏省苏盐生活家股份有限公司45%股权，间接持有江苏省苏盐生活家股份有限公司55%股权。

6、苏盐连锁公司按照《企业会计制度-基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表

7、苏盐连锁公司经营适用的主要税项及税率

税种	计税依据	适用税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	17%、13%、11%、6%、5%、10%
城市建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	5%
所得税	应纳税所得额	25%

备注：自2017年7月1日起，食用盐税率由13%变为11%；2018年5月1日起食用盐税率由11%变为10%。

(三) 产权持有单位

产权持有单位名称：江苏省盐业集团有限责任公司

企业类型：有限责任公司(国有独资)

住所：南京市鼓楼区江东北路386号

法定代表人：童玉祥

注册资本：156000万元人民币

实收资本：156000万元人民币

统一社会信用代码/注册号：913200001347507715

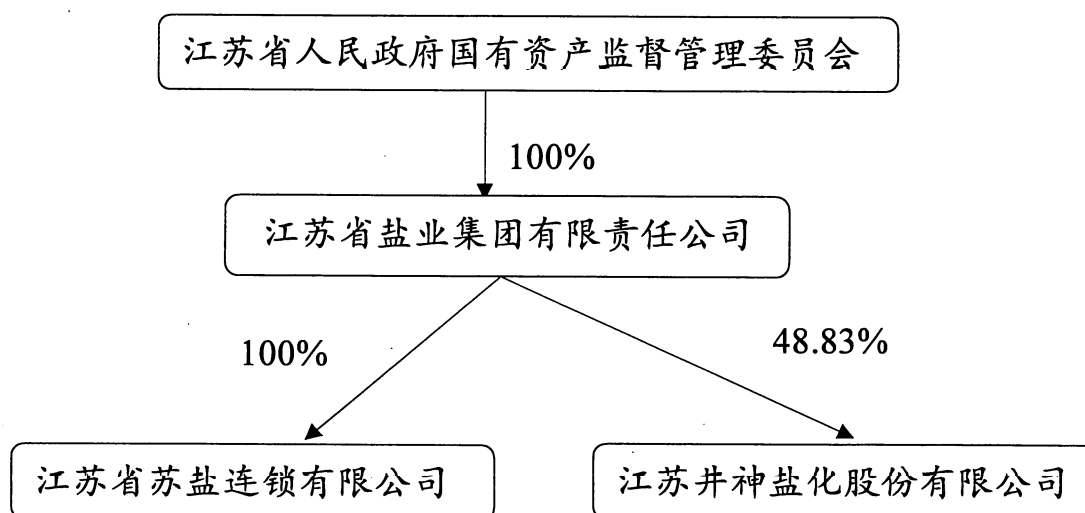
成立日期：1987年06月01日

经营范围：原盐、加工盐的销售。实业投资，化工产品、机械、电力、

种植、养殖产品的开发、制造、加工、销售，建筑勘探设计，国内外贸易，经营本企业自产产品及相关技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务。交通运输、广告经营业务（限分支机构经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（四）委托人与被评估单位的关系

委托人江苏井神盐化股份有限公司为被评估单位江苏省苏盐连锁有限公司的产权持有单位江苏省盐业集团有限责任公司的子公司。



（五）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、经济行为的相关当事方以及按照规定需报送备案的相关监管机构。

二、 评估目的

本次评估目的是江苏井神盐化股份有限公司拟重组受让注入江苏省盐业集团有限责任公司食盐经营相关业务后的江苏省苏盐连锁有限公司100%股权。

根据2017年9月12日江苏省盐业集团有限责任公司第二届董事会第四十三次会议通过的《江苏省盐业集团有限责任公司董事会决议》，根据

2017年9月22日江苏省国资委发布的苏国资复〔2017〕48号《江苏省国资委关于同意江苏井神盐化股份有限公司资产重组可行性研究报告的批复》，根据2016年4月22日国务院发布的国发〔2016〕25号《国务院关于印发盐业体制改革方案的通知》，根据2017年4月7日国家发展改革委办公厅发布的发改办经体〔2017〕604号《关于进一步落实盐业体制改革有关工作的通知》，上海立信资产评估有限公司对江苏井神盐化股份有限公司拟重组受让注入江苏省盐业集团有限责任公司食盐经营相关业务后的江苏省苏盐连锁有限公司100%股权价值进行评估，为江苏井神盐化股份有限公司拟重组受让注入江苏省盐业集团有限责任公司食盐经营相关业务后的江苏省苏盐连锁有限公司100%股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和范围

1、本次评估前存在不良资产核销和资产剥离以及股权和土地资产注入，具体情况如下：

原苏盐连锁公司中与主营业务无关或无实质经营的股权投资，权属不清晰、性质不明确的房产、土地、代管房屋维修基金以及涉及诉讼或是长期挂账的不良债权等资产进行了剥离，截至2018年3月31日，剥离资产账面余额为315,564,265.61元（已抵减剥离资产对应负债金额），剥离资产账面价值为218,355,889.28元（已抵减剥离资产对应负债金额）。具体明细如下：

（1）对子公司的股权剥离

根据公司签订的股权转让协议，公司对子公司苏州银河激光科技股份有限公司、江苏省苏盐健康厨房商贸有限公司、徐州苏盐生活家酒店管理有限公司、江苏诚通苏盐新能源物流股份有限公司以无偿划转方式进行了剥离，剥离股权投资账面原值为24,268,589.26元，剥离股权投资的账面

价值为 24,268,589.26 元。

科目名称	投资比例%	剥离原值(元)	剥离净值/金额(元)
长期股权投资:			
1、苏州银河激光科技股份有限公司	51.79	19,898,294.40	19,898,294.40
2、江苏省苏盐健康厨房商贸有限公司	100	3,000,000.00	3,000,000.00
3、徐州苏盐生活家酒店管理有限公司	100	500,000.00	500,000.00
4、江苏诚通苏盐新能源物流股份有限公司	50	870,294.86	870,294.86
合计		24,268,589.26	24,268,589.26

上述股权已于 2017 年 6 月 30 日无偿划转,已经江苏省盐业集团有限责任公司第二届董事会第四十二次及第四十三次会议审议批准。2017 年 7 月已经办理了工商变更。

(2) 对权属不清晰、性质不明确的房产、土地的剥离

根据 2017 年 9 月 12 日江苏省盐业集团有限责任公司第二届董事会第四十三次会议决议,经江苏省国资委以苏国资复【2017】48 号文原则同意,本公司对原账面的权属不清晰、性质不明确的房产、土地进行了剥离,剥离原值 246,733,056.65 元,剥离账面价值为 163,701,792.93 元,明细如下:

科目名称	账面原值(元)	账面价值(元)
投资性房地产	20,092,102.67	8,942,533.68
固定资产-房屋及附属物	174,571,443.58	106,921,408.86
无形资产-土地	52,069,510.40	47,837,850.39
合计	246,733,056.65	163,701,792.93

对权属不清晰、性质不明确的房产、土地的剥离,自 2017 年 9 月协议签订之日起逐步交割至江苏苏盐资产管理有限公司,但房产土地的权属变更尚在办理之中。

(3) 代管房屋维修基金以及涉及诉讼或是长期挂账的不良债权等资产的剥离。

根据 2017 年 9 月 12 日江苏省盐业集团有限责任公司第二届董事会第四十三次会议决议,经江苏省国资委以苏国资复【2017】48 号文原则同意,对原账面的代管房屋维修基金以及涉及诉讼或长期挂账的不良债权进

行了剥离，剥离资产账面余额为 44,562,619.70 元，剥离资产账面价值为 30,385,507.09 元，明细如下：

科目名称	科目名称	账面原值（元）	账面价值（元）
住房基金	货币资金-住房基金	4,916,169.55	4,916,169.55
	其他应收款-住房基金	329,237.58	329,237.58
	其他应付款-住房基金	202,264.06	202,264.06
	小计	5,043,143.07	5,043,143.07
不良债权等	其他应收款-往来款等	8,713,318.40	5,184,624.14
	其他应付款-孙彤装璜补偿	9,374,400.00	9,374,400.00
	应收账款-货款	26,657,179.18	16,061,524.63
	预付款项-货款	3,199,708.58	3,146,944.78
	长期待摊费用	9,374,400.00	9,374,400.00
	应收股利	949,270.47	949,270.47
	小计	39,519,476.63	25,342,364.02
	合计	44,562,619.70	30,385,507.09

代管房屋维修基金以及涉及诉讼或是长期挂账的不良债权等资产的剥离，自 2017 年 9 月协议签订之日起逐步交割至江苏苏盐资产管理有限公司。江苏苏盐资产管理有限公司的股东已于 2017 年 10 月 16 日变更为江苏省盐业集团有限责任公司。

2、江苏省盐业集团有限责任公司以 71 宗土地使用权合计作价 33,403.66 万元对苏盐连锁公司进行增资，增资计入苏盐连锁公司资本公积，该部分土地通过国家作价出资方式变更为出让用地；同时公司将部分土地补交土地出让金 230.3119 万元，共计补契税 1,019.8806 万元，增加公司无形资产 34,653.8525 万元，增加公司资本公积 33,403.66 万元，增加其他应付款 1,250.1925 万元，公司对注入土地使用权原有账面价值冲回，金额为 6,854.5222 万元，同时冲减资本公积。苏国土资企改备（2017）2 号江苏省国土资源厅关于核准江苏省盐业集团有限责任公司土地使用权处置方案的复函中同意将原划拨土地使用权以作价出资方式注入苏盐连锁公司。

3、因本次井神股份重大资产重组完成后，苏盐连锁公司控股股东江

苏省盐业集团有限责任公司将不从事江苏省内食盐专营批发业务,即不再与苏盐连锁公司有食盐专营批发销售的关联交易,将该业务并入苏盐连锁母公司模拟合并财务报表中,对模拟合并财务报表的影响如下:

年度	上述事项增加净利润	向盐业集团利润分配
2016年12月31日	143,215,192.58	143,215,192.58
2017年12月31日	86,387,979.98	86,387,979.98
2018年3月31日	0.00	0.00

4、评估对象和范围

本次评估对象为注入江苏省盐业集团有限责任公司食盐经营相关业务后的江苏省苏盐连锁有限公司100%股权。评估范围为江苏省苏盐连锁有限公司评估基准日的全部资产和负债,具体包括流动资产、非流动资产(可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产)、流动负债和非流动负债。具体明细如下:

单位:万元

项 目		账面价值
		A
流动资产	1	95,363.57
非流动资产	2	98,326.28
其中:可供出售金融资产	3	6.26
持有至到期投资	4	0.00
长期应收款	5	0.00
长期股权投资	6	5,586.13
投资性房地产	7	11,171.53
固定资产	8	42,350.68
在建工程	9	919.33
工程物资	10	0.00
固定资产清理	11	0.00
生产性生物资产	12	0.00
油气资产	13	0.00
无形资产	14	36,927.64

开发支出	15	0.00
商誉	16	0.00
长期待摊费用	17	283.79
递延所得税资产	18	1,080.91
其他非流动资产	19	0.00
资产合计	20	193,689.85
流动负债	21	58,377.33
非流动负债	22	0.00
负债合计	23	58,377.33
净资产(所有者权益)	24	135,312.51

委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且已经过众华会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，审计报告为无保留意见。上述报表为模拟报表，基于苏盐连锁公司不良资产核销和资产剥离，以及股权和土地资产注入。本次评估范围不包含已核销和剥离的资产，但包含注入的股权和土地资产。

（二）苏盐连锁公司主要资产及其法律权属状况、经济状况和物理状况

1、存货主要为盐类产品和非盐类产品。盐类产品主要为小包装食盐、大包装食盐、小工业盐、农牧渔盐等；非盐类产品主要为化工类、食品类、酒水类、日常生活类等。其中化工类主要为两碱工业盐、纯碱、元明粉、聚氯乙烯（PVC）；食品类主要为味精、酱油醋、糖、饮料、食用油等。

2、可供出售金融资产共 7 项，主要是对宝应华进公司、淮江高速公路、宁启铁路、靖江大桥的集资，账面价值为 62,580.00 元。

3、长期股权投资共 10 项，账面价值为 5,586.13 万元，详见下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值（元）
1	响水盐业有限公司	2009/4/21	100%	13,209,300.00
2	滨海县盐业有限公司	2009/3/31	100%	7,587,762.55
3	射阳县盐业有限公司	2009/3/31	45%	1,303,161.38
4	盐城海晶集团盐业有限公司	2009/3/31	51%	2,645,260.39
5	灌云县盐业有限公司	2009/12/17	51%	3,498,357.85
6	连云港市赣榆盐业有限公	2010/1/28	51%	4,300,000.00

	司			
7	连云港联兴制盐有限公司	2009/5/27	51%	817,468.49
8	江苏省苏盐生活家股份有限公司	2015/5/21	45%	22,500,000.00
9	扬州盐商有限责任公司	2015/9/29	100%	0.00
10	南京市盐业有限公司	2017年7月	100%	0.00
	合计			55,861,310.66

注：根据2017年6月30日江苏省盐业集团有限责任公司第二届董事会第四十二次会议决议将集团公司持有的江苏省苏盐生活家股份有限公司55%股权无偿划转至苏盐连锁全资子公司南京市盐业有限公司，苏盐连锁公司直接持有江苏省苏盐生活家股份有限公司45%股权，间接持有江苏省苏盐生活家股份有限公司55%股权。

4、投资性房地产

投资性房地产主要为办公楼、综合门市房、食品仓库等，账面价值共11,171.53万元。

5、固定资产

评估基准日固定资产账面原值为66,425.84万元，账面净值42,350.68万元，构成如下：

(单位：万元)

科目名称	账面价值	
	原值	净值
房屋建筑物类合计	55,097.86	38,964.03
固定资产-房屋建筑物	54,740.91	38,791.46
固定资产-构筑物及其他辅助设施	356.94	172.58
设备类合计	11,327.98	3,386.64
固定资产-机器设备	2,545.43	990.37
固定资产-车辆	5,154.22	1,367.53
固定资产-电子设备	3,628.34	1,028.74
固定资产合计	66,425.84	42,350.68

纳入本次评估的房屋建筑物主要包括位于江苏省徐州、淮安、南京、镇江、连云港、宿迁、扬州、泰州、盐城、苏州、无锡、常州的市级及下属县级市内；构筑物及其他辅助设施共109项，主要包括位于镇江、连云港、灌南、宿迁、沐阳、泗阳、徐州、泰州、盐城、常州的围墙、码头、道路等。

列入本次评估范围的设备类固定资产包括机器设备、车辆和电子设备，其中机器设备372项；车辆452项；电子设备2881项。

6、在建工程

在建工程账面值为 919.33 万元，其中在建工程-土建工程共 919.33 万元，共有 4 项，为软件研发中心大楼、平望仓库钢结构雨蓬、CDC 项目、宜兴仓库改建项目，至评估基准日工程尚未完工。

7、无形资产

纳入本次评估范围的无形资产主要包括土地使用权及外购软件。土地使用权账面价值 36,862.44 万元，共有 182 宗土地，主要分布在江苏省徐州、淮安、南京、镇江、连云港、宿迁、扬州、泰州、盐城、苏州、常州、无锡等地级及下属县级市内；外购的计算机软件系统主要为 windows 操作系统软件、开票系统软件、科脉连锁商业管理软件、千匠 B2B 平台软件等共 7 项，基本正常使用。

（三）被评估企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

苏盐连锁公司账面记录的无形资产主要为土地使用权 182 宗和 7 项软件。

（四）被评估企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报评估人员也未发现其他表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估引用众华会计师事务所（特殊普通合伙）2018年6月8日出具“众会字（2018）第4902号”《江苏省苏盐连锁有限公司模拟财务报表及审计报告》。经审计后账面总资产为193,689.85万元，总负债为58,377.33万元，股东全部权益135,312.51万元。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，江苏省苏盐连锁有限公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经

济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型

根据本项目评估目的，本报告选用了持续经营前提下的市场价值。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

选择价值类型的理由：从评估目的看，本次评估目的是为江苏井神盐化股份有限公司拟重组受让的注入江苏省盐业集团有限责任公司食盐经营相关业务后的江苏省苏盐连锁有限公司 100%股权提供价值参考，该经济行为是一个正常的市场经济行为，按市场价值交易一般较能为交易各方所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看，本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型选择惯例看，当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

（一）本项目评估基准日是 2018 年 3 月 31 日；

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值。

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日,使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债的整体情况,以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

经与委托方充分沟通并最终由委托方选取上述日期为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 资产评估委托合同;
2. 2017年9月12日江苏省盐业集团有限责任公司第二届董事会第四十三次会议通过的《江苏省盐业集团有限责任公司董事会决议》;
3. 2017年9月22日江苏省国资委发布的苏国资复〔2017〕48号《江苏省国资委关于同意江苏井神盐化股份有限公司资产重组可行性研究报告的批复》;
4. 2016年4月22日国务院发布的国发〔2016〕25号《国务院关于印发盐业体制改革方案的通知》;
5. 2017年4月7日国家发展改革委办公厅发布的发改办经体〔2017〕604号《关于进一步落实盐业体制改革有关工作的通知》。

(二) 法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第12届全国人大常委会第六次会议修正);
3. 《中华人民共和国证券法》(2014年修订)
4. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代

表大会第五次会议通过);

5.《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订通过);

6.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

7.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令12号);

8.《国有资产评估管理办法》(1991年国务院91号令);

9.《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);

10.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号);

11.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

12.《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号);

13.《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);

14.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

15.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过);

16.财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;

17.《上市公司重大资产重组管理办法》(2014年7月7日中国证券监督管理委员会第52次主席办公会议审议通过 根据2016年9月8日中国证券监督管理委员会《关于修改〈上市公司重大资产重组管理办法〉的决定》修订);

18.《上市公司股权交易资产评估》(证监会会计监管风险提示第5号);

19. 其他有关法规和规定。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2017]31号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2017]34号);
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);
8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36号);
9. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
10. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);
11. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
13. 《以财务报告为目的的评估指南》(中评协[2017]45号);
14. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
15. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
17. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号);
18. 《资产评估专家指引第6号—上市公司重大重组评估报告披露》
中评协(2015)67号;

19. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

(四)权属依据

1. 营业执照;

2. 验资报告和章程;
3. 土地出让合同;
4. 房屋所有权证和土地使用权证;
5. 主要机器设备订货合同或购置发票;
6. 车辆行驶证;
7. 长期股权投资单位营业执照;
8. 长期股权投资单位章程、验资报告;
9. 其他产权证明资料。

(五)取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社;
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社;
3. 建设工程造价管理站公布的材料价格信息;
4. 中国人民银行公布的存贷款利率、长期国债利率;
5. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件;
6. 众华会计师事务所(特殊普通合伙)专项审计报告;
7. 江苏省苏盐连锁有限公司提供的合同、协议和其他财务资料等;
8. 江苏省苏盐连锁有限公司提供的未来盈利预测资料;
9. 上市公司经营数据;
10. 评估人员现场勘察记录;
11. Wind 资讯;
12. 上海立信资产评估有限公司技术统计资料;
13. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

(六)其它参考依据

- 1、江苏省苏盐连锁有限公司提供的资产清单和评估申报表。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法有三种，即市场法、收益法和资产基础法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

资产基础法，先前被称作为单项资产加总法、成本法等，最近被称为资产基础法。这一方法的本质是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

本项评估为企业整体价值评估，由于目前国内类似企业股权交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司

信息，因此本项评估不适用市场法。

本次被评估单位是一个具有一定获利能力的企业或未来经济效益可持续增长的企业，预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测，因此本次评估适用收益法。

资本市场的大量案例证明了在一定条件下，在一定的范围内，以各项资产加总扣减负债的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。因此本次评估适用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法和收益法分别对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，最终选用资产基础法作为评估结论。

（一）资产基础法

资产基础法有关各科目评估方法的简介：

1、货币资金的评估

货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款及其他货币资金采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

2、应收票据、应收账款、预付账款、应收股利、其他应收款的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。在核实无误的基础上，根据每笔款项收回的可能性确定评估值。评估人员借助于历史资料和目前调查情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。

对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；符合有关财务核算规定应予核销的、包括应计入损益的费用支出，或有明显迹象表明无法收回的，按零值评估。坏账准备评估值为零。

3、存货的评估

关于存货的评估，本次评估范围内的存货全部为库存商品，主要为盐类产品和非盐类产品。盐类产品主要为小包装食盐、大包装食盐、小工业盐、农牧渔盐、生活用盐等；非盐类产品主要为化工类、食品类、酒水类、日常生活类等。其中化工类主要为两碱工业盐、纯碱、元明粉、聚氯乙烯(PVC)；食品类主要为味精、酱油醋、糖、饮料、食用油等。评估人员根据企业提供的存货清单，核实了有关购置发票和会计凭证，了解了存货的保管、内部控制制度，并对其进行抽查盘点。库存商品中的食盐产品根据经核实的数量、购入价格，以市价法（评估基准日的采购成本）确定评估价值。其他库存商品大部分为近期购入的货品，账面值能够反映其市场价值，故以核实后账面值作为评估值；对于滞销、积压、降价销售的库存商品，按可回收净收益确定评估值。

4、其他流动资产的评估

其他流动资产为尚未抵扣的增值税进项税和预缴的税费，评估人员取得了增值税纳税申报表，与账面发生额核实。评估人员按照核实后的账面价值确认评估值。

5、可供出售金融资产的评估

可供出售金融资产主要是对淮江高速公路、宝应华进公司、宁启铁路、靖江大桥的集资。评估人员对可供出售金融资产的账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了有关会计记录，以确定可供出售金融资产的真实性和准确性。评估人员按照核实后的账面价值确认评估值。

6、长期股权投资的评估

长期股权投资主要是苏盐连锁公司对响水盐业有限公司、滨海县盐业

有限公司、射阳县盐业有限公司、盐城海晶集团盐业有限公司、灌云县盐业有限公司、连云港市赣榆盐业有限公司、连云港联兴制盐有限公司、江苏省苏盐生活家股份有限公司、扬州盐商有限责任公司、南京市盐业有限公司等 10 家单位的股权投资，评估人员对长期投资的形成原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，向工商行政管理局查询并查阅了投资协议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和准确性。

根据上述股权投资采用资产基础法评估进行评估，因子公司收益预测已经纳入苏盐连锁公司合并收益预测范围，已经以苏盐连锁公司合并口径整体作收益法评估，对子公司单体不单独作收益法评估。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权溢价或少数股权折价等因素产生的影响。

7、固定资产的评估

苏盐连锁公司申报评估的固定资产包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆和办公电子设备等，对该类固定资产的评估，主要采用重置成本法，计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

7.1 房屋建筑物（构筑物）的评估方法

评估人员深入细致地分析了估价对象的实际情况、特点和被评估单位提供的有关资料，对于生产经营等生产用房，宜采用重置成本法进行评估；对于购入的商品办公及住宅用房，则采用市场比较法、收益法进行评估。

（1）重置成本法

重置成本法通过估算出建筑物在全新状态下的重置成本，再扣减各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物的评估价值。

计算公式：评估价值=重置价值×成新率

重置价值的确定

重置价值一般包含工程综合造价、前期工程费用、建设单位管理费、配套规费、资金成本等。其计算公式为：

重置价值=工程造价+前期(专业)费用+配套规费+资金成本

a. 工程造价

工程造价可分别采用概预算编制法、预决算调整法、市价法等方法加以确定。

概预算编制法即按照图纸、有关技术资料及现行地区定额重新编制概预算的方法，当引用最近竣工的工程，因其工程造价基本接近现行建筑造价的工程项目，直接引用原结算的造价计算工程及其费用的组成内容，或者进行适当微调，故亦视同为概预算编制法。

预决算调整法即原决算工程造价所套用的定额不是现行定额及其取费规定，或采用同一定额但时间较长，建筑材料等市场变化较大，则利用原决算工程量，或者进行适当修改后，套用现行预算定额及取费标准计算工程造价方法。

市价法即在评估中通过可靠的途径，如利用近期竣工的同类型工程单方建筑造价或地方造价管理部的公布的当期建筑单方造价等作为依据，计算被估项目单方造价的方法，但房屋建筑物建造日期、层数、层高、跨度、跨数、装修、设备等和选择的案例有差别时则应进行调整，以调整后的建筑单方造价计算评估对象的单方造价。

具体修正计算详见评估举例。

b. 前期费用及管理费用，根据本市现行有关规定并结合评估对象实际情况，按工程造价的一定比例确定。一般情况下，前期费用包括规划、设计费，可行性研究费、勘察设计费、招标费，各种预算费、审查费、标底编制费、临时设施建设费等。期间费用主要为工程监理费、建设单位管理费等工程建设期间发生的各项费用。

C. 配套规费

对有房屋所有权证的建筑物，我们主要计算了城镇基础设施配套费、与规划技术服务费等。

d. 资金成本按照现行的贷款利率标准计算，工期根据建筑物面积、规模等因素确定。

本次被评房屋建筑物类资产属于苏盐连锁各分公司，建筑分散在江苏省各市，且建筑规模大小不等，本次评估以建筑物所在宗地为单位，根据宗地建设规模来确定建（构）筑物的建造工期，并根据确定的工期按合理建设期计算其资金成本，按评估基准日中国人民银行公布的对应建设工期所对应的人民币贷款基准利率计算，按资金均匀投入计算。

资金成本 = (工程综合造价 + 前期费用及其他费用) × 利率 × 建设工期 × 50%。

建筑面积的确定

房屋建筑物的面积以法定权证记载的数字为准；没有权证的，以被评估单位提供的技术说明、图纸、资产清单等相关资料上记载的数字为准；既无权证又无相关资料的，以被评估单位申报并经现场核实的面积为准。

成新率的确定

本次评估成新率的测定采用年限法、完好分值率法。

a. 年限法计算公式：

年限成新率 = $1 - \text{已使用年限} / \text{建筑物耐用年限}$

已使用年限 = 评估基准日 - 建筑物竣工日期

规定耐用年限：按建设部颁布的《房地产估价规范》中规定的各类建筑物耐用年限标准，并对建筑物进行现场质量鉴定后，确定规定耐用年限。在计算成新率时应考虑权证剩余年限与房屋尚可使用年限孰短原则。

b. 完好分值率法

依据建设部有关房屋新旧程度的参考依据，评分标准，根据现场勘查技术鉴定，采用打分法确定成新率。计算公式：

完好分值率=(结构打分×评分系数+装修打分×评分系数+设备打分
×评分修正系数)×100%

综合成新率根据以上两种方法测算结果分析判断后确定。

计算公式：综合成新率=年限成新率×0.4+完好分值率×0.6

(2) 市场比较法

市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干商品房交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定估价对象价格的方法。

计算公式：

房屋比较售价=交易实例房屋价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

每个可比实例的成交价格经过上述各种修正和调整，都会相应的得到一个比较售价，将比较售价采用简单算术平均数的方法确定比较售价，以此作为比较法的测算结果。

(3) 收益法

收益法：是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观价值的一种估价方法。收益法是基于预期原理，即未来收益权利的现在价值。其计算公式为：

$V = a / r \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$ ，其中：

V - 房地产价值

a - 年纯收益

r - 资本化率

n - 收益年限

7.2 机器设备及电子设备的评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委

估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

（一）重置全价的确定

（1）机器设备重置全价的确定

对于需要安装的通用类设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、设备基础费（在土建中评）、工程建设其他费用和资金成本等；

对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费；

同时，根据“财税[2016]36”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应该扣除相应的增值税。则：

设备重置全价计算公式如下：

需要安装的设备重置全价=设备购置价/1.17+运杂费/1.11+安装工程费/1.11+设备基础费（在土建中评）+工程建设其他费用/1.06+资金成本

不需要安装的设备重置全价=设备购置价/1.17+运杂费/1.11

①设备现行购置价

主要通过向原生产厂家或代理贸易公司询价、参照《2017 机电产品报价手册》、网络等渠道收集的报价资料，以及参考近期购置合同价格信息分析确定；对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

②运杂费

是指从设备生产厂家到设备安装现场的运输费用。以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，参照《资产评估常用数据及参数手册》。按不同运杂费率计取。购置价格中包含运输费用的不在计取运杂费。故：

运杂费=设备购置价×运杂费率

③设备基础费

设备基础费=设备购置价*设备基础费率

本次评估设备的基础费均在房产中考虑。

④安装调试费

按照设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

设备询价中已含安装调试费，本次评估为零。

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

(2) 电子设备重置全价的确定

电子设备按现行市场购置价扣除增税税额后作为重置全价，对于已经更新换代而无法确定其重置全价的电子设备（如电脑、空调等），评估人员按照可比类似设备市场的现行市价确定其评估值。

对于已淘汰的电子设备，按二手市场价作为评估净值。

(3) 设备成新率

一般设备及电子设备依据各设备已使用年限及尚可使用年限确定理论成新率，主要设备通过现场勘察了解设备的运行情况，原始制造质量，维护保养等，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定综合成新率。

综合成新率=理论成新率×调整系数 K

其中：理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）
*100%

调整系数 $K=K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7$

原始质量 K1

负荷利用 K2

时间利用 K3

维护保养 K4

修理改造 K5

故障情况 K6

环境情况 K7

对超期服役的老设备，如仍在继续使用的，其成新率不低于 15%。

7.3 车辆的评估方法

本次对委托评估的车辆根据评估对象合理选用重置成本法和市场法。

(1) 重置成本法

①重置全价

按基准日市场不含税价格，加上车辆购置税和其它合理的费用(如牌照费)来确定其重置全价，即：

车辆重置全价=含税购置价+车辆购置税+办证费-可抵扣进项税

②车辆成新率

根据商务部，发展改革委、公安部、环境保护部联合发布《机动车强制报废标准规定》，自 2013 年 5 月 1 日起施行。本次评估车辆成新率根据可使用经济年限和行驶里程分别计算成新率，最终按孰低法确定车辆综合成新率。

③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(2) 市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析，以参照物的成交价格为基础，考虑参照物与评估对象在功能、市场条件和交易时间等方面的差异，通过对比分析和量化差异调整估算出评估对象价值的方法。

市场法评估的主要步骤：

①评估人员首先对委评的车辆进行现场勘察，对委评车辆数量、规格

型号、制造质量、技术性能及维护状况等进行了详细的调查记录；收集相关权属资料等；

②收集与委评车辆型号、配置、使用年限相近的车辆成交案例；

③对成交案例进行分析，剔除交易时间距基准日三个月以上的、成交价格明显不合理等无效案例，选取三个成交时间距基准日三个月以内的有效成交案例；

④建立打分体系，委评车辆与选定的成交案例进行比较并打分，最终计算出委评车辆的评估值。

8、在建工程的评估

在建工程全部为在建工程-土建工程。在建工程-土建工程共 919.33 万元，共有 4 项，为软件研发中心大楼、平望仓库钢结构雨蓬、CDC 项目、宜兴仓库改建项目，至评估基准日工程尚未完工。评估人员了解了在建工程的概况，开工时间、竣工时间、已付工程款等情况，收集了有关的合同和协议，抽查了原始入账凭证，并进行实地查勘，至评估基准日工程尚未完工，评估人员对在建工程的账面价值的形成、构成进行了核查、分析，经分析，该工程工期较短，其账面价值已包含了建造工程所花费的费用等，其账面价值基本反映了该工程目前的市场价值，故以审计后的账面值确定评估值。

9、无形资产的评估

9.1 无形资产-土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地评估方法有市场比较法、假设开发法、成本法、收益还原法、基准地价法等。

本次纳入评估范围的仓储、工业用地，对于近期有成交案例的工业用地，首选市场比较法作为一种评估方法。同时由于该类宗地多数位于城区，使用成本法也不具备相应条件。

市场比较法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条

件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例,就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较,并对比较实例进行修正,从而确定估价对象价格的方法。市场比较法评估公式如下

评估对象比准价格=交易案例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

基准地价法指分析待估宗地地价的估价期日与本次评估所采用的基准地价在评估期日方面的差异,测算经期日修正后所引用的基准地价;然后根据替代原则,分析待估宗地与所在区域基准地价形成的区域因素和个别因素的差异,评估修正系数由基准地价经一系列修正得到待估宗地的地价。最后分析待估宗地地价内涵与评估所采用的地价在地价内涵方面差异,经年期修正和开发水平修正后得到待估宗地运用基准地价系数修正法的最终地价。评估公式如下:

地价=基准地价×(1+综合修正系数)×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×开发水平差异修正

9.2 无形资产—其他无形资产评估方法

本次委托评估的其他无形资产为外购软件。对外购的软件采用市场法评估,以现行市场售价确定评估值。

10、长期待摊费用的评估

长期待摊费用共 15 项,主要为装修费用,企业将该资产视同为长期性资产,按预计年限进行分摊。

对长期待摊费用的评估,评估人员根据被评估单位提供的清查评估明细表,对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查,并履行了必要的评估程序,对其真实性进行了核实。在此基础上,评估人员根据评估基准日后是否尚存权利确定评估值。

11、递延所得税资产的评估

递延所得税资产系时间性差异的所得税影响额。对递延所得税资产，评估人员检查递延所得税资产发生的原因、金额，预计转销年限和本期转销额是否合理正确，检查是否以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对递延所得税资产根据评估目的实现后是否拥有抵税权利，确定递延所得税资产评估值。

12、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

(二) 收益法

1、评估思路

评估基准日，苏盐连锁公司拥有 10 家子公司，本次对苏盐连锁公司股东全部权益价值的收益法评估，我们采用的是合并报表的方式。纳入合并范围内的子公司如下（所有子公司均纳入合并范围）：

序号	级次	企业名称	成立时间	注册资本 (万元)	直接持 股比例	间接 持股 比例	主营业务
1	二级	响水盐业有限公司	2009 年 1 月	100	100%		盐销售；化工产品 销售
2	二级	滨海县盐业有限公司	2006 年 12 月	200	100%		食盐、工业盐销售
3	二级	射阳县盐业有限公司	1982 年 8 月	200	45%		盐产品销售；化工 产品销售
4	二级	灌云县盐业有限公司	2009 年 5 月	689.95252	51%		盐产品销售
5	二级	连云港市赣榆盐业有 限公司	1991 年 1 月	843.137255	51%		盐产品销售
6	二级	连云港联兴制盐有限 公司	2006 年 3 月	160	51%		盐产品销售
7	二级	盐城海晶集团盐业有 限公司	1984 年 3 月	406	51%		盐产品销售
8	二级	江苏省苏盐生活家股 份有限公司	2015 年 5 月	5000	45%	55%	食盐销售、日用百 货、日用化学品、 调味品、粮油制品 等销售
9	二级	扬州盐商有限责任公 司	2015 年 9 月	500	100%		食盐销售、工业盐 批发等
10	二级	南京市盐业有限公司	2017 年 7 月	100	100%		食盐销售、工业盐

							批发等
--	--	--	--	--	--	--	-----

注：根据 2017 年 6 月 30 日江苏省盐业集团有限责任公司第二届董事会第四十二次会议决议将集团公司持有的江苏省苏盐生活家股份有限公司 55% 股权无偿划转至苏盐连锁全资子公司南京市盐业有限公司，苏盐连锁直接持有苏盐生活家 45% 股权，间接持有苏盐生活家 55% 股权。

本次评估将 10 家子公司纳入母公司模拟合并口径（含江苏省盐业集团有限责任公司食盐批发业务）进行收益法评估。在评估预测时，将上述资产组合视为一个预测主体进行收入、成本和费用的预测。

2、收益法简介及适用的前提条件

收益法是国际上通用的三大资产评估方法之一，这一方法是将评估对象剩余经济寿命期间每年的预期收益用适当的折现率折现，累加得出评估基准日的现值，以此估算被评估资产价值的方法。

所谓收益现值，是指资产在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为：

（1）被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。

（2）产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

（3）被评估资产预期收益年限可以预测。

3、收益法计算公式及各项参数

（1）收益法的计算公式

本次评估采用现金流折现方法（DCF）对企业经营性资产进行评估，收益口径为企业自由现金流（FCFF），相应的折现率采用 WACC 模型。基本公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务-少数股东权益

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

其中：经营性资产价值按以下公式确定：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

式中：P 为经营性资产价值；

r 为折现率；

i 为预测年度；

F_i 为第 i 年净现金流量；

n 为预测第末年。

付息债务：指基准日账面上需要付息的债务。

溢余资产：是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。

非经营性资产：是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。

(2) 收益期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说，收益期限的差异只是计算方式的不同，所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响，用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。江苏省苏盐连锁有限公司成立于 2000 年 11 月 2 日，为有限责任公司，营业执照营业期限为自 2000 年 11 月 2 日至***。该行业营业期限无特殊性，因此本次收益期按照无限期计算。当进行无限年期预测时，期末剩余资产价值可忽略不计。

一般地，将预测的时间分为两个阶段，详细的预测期和后续期。本次评估的评估基准日为 2018 年 3 月 31 日，根据公司的经营情况及本次评估目的，对 2018 年至 2023 年采用详细预测，因此我们假定 2023 年以后年度委估企业的经营业绩将基本稳定在预测期 2023 年的水平。

(3) 未来收益的确定

本次评估采用的收益类型为企业自由现金流量，企业自由现金流量指的是归属于股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，其计

算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用(扣除税务影响后)-资本性支出-净营运资金变动

(4) 主要收入成本的预测思路

本次收益法评估苏盐连锁公司预测期的主要盐产品的市场销售价格根据近期市场情况和江苏省盐业集团有限责任公司关于食盐的批发价格的促销政策为基础确定。

国务院关于印发盐业体制改革方案的通知中提出，从2017年1月1日开始，放开所有盐产品价格，取消食盐准运证。取消食盐定点生产企业只能销售给指定批发企业的规定，允许生产企业进入流通和销售领域，自主确定生产销售数量并建立销售渠道，以自有品牌开展跨区域经营。与此同时，食盐也不再由政府定价，放开食盐出厂、批发和零售价格，由企业根据生产经营成本、食盐品质、市场供求状况等因素自主确定。

(5) 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。公式如下：

$$WACC=K_e \times W_e + K_d \times (1-t) \times W_d$$

其中：WACC：加权平均资本成本

K_e ：普通权益资本成本

K_d ：债务资本成本

W_e ：权益资本在资本结构中的百分比

W_d ：债务资本在资本结构中的百分比

t ：公司所得税税率

其中，权益资本成本 K_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$$K_e = r_f + \beta_L \times MRP + r_c$$

其中： r_f ：无风险报酬率；

β_L ：权益的系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

r_c ：企业特定风险调整系数。

(6) 溢余资产及非经营资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。溢余资产和非经营性资产视具体情况采用成本法、收益法或市场法评估。

溢余资产及非经营资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产的价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1. 接受委托，签订资产评估委托合同

2018年5月初，本公司评估人员开始与委托方接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托方正式签订了资产评估委托合同。

2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

(1) 准备培训材料及拟定评估方案；

(2) 组建评估队伍及工作组织方案；

(3) 根据需要开展项目团队培训。

3. 收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提出了委估资产的全部清单和有关

的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业的情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

4. 对委估资产进行清查核实

2018年5月2日-2018年6月10日本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间一个月左右。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。存货抽查盘点由企业仓库管理人员和评估师共同进行抽查盘点。

固定资产逐台（幢）核实编号、规格等。对大型专用设备、运输机械等重点设备查阅委估资产的合同、发票等产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护、大修及事故记录等资料。

对委估的土地使用权，评估人员查阅了相关的权证并进行了实地勘察及大量的周边市场调查。

听取企业工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该企业的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；分析企业的历史经营情况，特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；分析企业的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；根据企业的财务计划和战略规划及潜在市场优势，预测企业未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；建立收益法评估定价模型，采用收益法评估。

5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的

有关资料,分析、选择适用的评估方法,并开展逐项市场调研、询价工作。

按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

6. 编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后,按规范编制资产评估报告,评估报告经公司内部三级审核后,在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下,将评估结果与委托方(评估单位)进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善,向委托人提交正式评估报告书。

九、评估假设

(一) 基本假设

1. 交易假设

对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制),本公司按评估准则要求进行一般性的调查。除在评估报告中已有揭示以外,假定评估过程中所评资产的权属为被评估单位及可正常在市场上进行交易的;同时也不涉及任何留置权、地役权,无其他负担性限制的。

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

是假定在市场上交易的资产,或拟在市场上交易的资产,资产交易双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 持续经营假设

本次评估假设被评估单位的经营业务未来不会出现不可预见的因素

导致其无法持续经营，并在经营范围、方式上与现时方向保持一致。

（二）数据预测的基准

本次评估预测基准是根据企业提供的众华会计师事务所(特殊普通合伙)“众会字(2018)第 4904 号”《江苏井神盐化股份有限公司重大资产重组标的资产—江苏省苏盐连锁有限公司模拟合并审计报告及模拟合并财务报表》2016-2018 年 1-3 月审计报告。在充分考虑企业现实业务基础和发展潜力的基础上，并在下列各项假设和前提下对企业未来经营进行了分析预测。预测所依据的原则与国内以及国际上通用的评估原则相一致。一般来说，有以下几个具体原则：

- 1、参考历史数据，不完全依靠历史数据；
- 2、根据调查研究的数据对财务数据进行调整；
- 3、数据统计与定性综合分析相结合，根据已有数据进行合理修正，求出反映企业价值变化的最佳参数来。

（三）预测的假设前提

对委估企业的收益进行预测是采用收益法进行评估的基础，而任何预测都是在一定假设条件下进行的，本次评估收益预测建立在以下假设条件基础上：

◆ 一般性假设

- ①企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
- ②企业以目前的规模或目前资产决定的融资能力可达到的规模，按持续经营原则继续经营原有产品或类似产品，不考虑新增资本规模带来的收益；
- ③企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化；
- ④国家现行的贷款利率、政策性收费等不发生重大变化；
- ⑤评估结论依据的是委托方及被评估企业提供的资料，假设委托方及

被评估企业提供的资料是客观合理、真实、合法、完整的，委估资产产权清晰。

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

◆ 针对性假设

①委估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；

②委估企业的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进企业的发展计划，尽力实现预计的经营态势；

③委估企业遵守国家相关法律和法规，不会出现影响企业发展和收益实现的重大违规事项；

④委估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；

⑤委估企业在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，继续经营原有产品或类似产品，企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变；

⑥被评估单位的经营能力能够实现并在预期内保持基本稳定，未来销售和成本控制计划和目标能如期实现，生产经营符合国家环保政策和满足国家环保要求。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化或假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

实施资产评估准则规定的评估程序和评估方法后，在持续经营和公开市场假设前提下，苏盐连锁公司 100%股权价值在评估基准日的评估结果如下：

（一）资产基础法评估结果

江苏省苏盐连锁有限公司经审计后的总资产价值 193,689.85 万元, 总负债 58,377.33 万元, 股东全部权益 135,312.51 万元(账面价值业经众华会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并于 2018 年 6 月 8 日出具“众会字(2018)第 4902 号”审计报告)。评估后的总资产价值 272,336.14 万元, 总负债 58,377.33 万元, 股东全部权益为 213,958.81 万元, 股东全部权益增值 78,646.30 万元, 增值率 58.12 %。

资产评估结果汇总表

单位: 人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	95,363.57	97,208.05	1,844.48	1.93
非流动资产	2	98,326.28	175,128.10	76,801.82	78.11
其中: 可供出售金融资产	3	6.26	6.26	0.00	0.00
持有至到期投资	4	0.00	0.00	0.00	0.00
长期应收款	5	0.00	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	6	5,586.13	11,787.88	6,201.75	111.02
投资性房地产	7	11,171.53	49,967.30	38,795.76	347.27
固定资产	8	42,350.68	88,432.04	46,081.36	108.81
在建工程	9	919.33	919.33	0.00	0.00
工程物资	10	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产清理	11	0.00	0.00	0.00	0.00
生产性生物资产	12	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	13	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	14	36,927.64	23,205.83	-13,721.81	-37.16
开发支出	15	0.00	0.00	0.00	0.00
商誉	16	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	17	283.79	145.33	-138.46	-48.79
递延所得税资产	18	1,080.91	664.12	-416.78	-38.56
其他非流动资产	19	0.00	0.00	0.00	0.00
资产合计	20	193,689.85	272,336.14	78,646.30	40.60
流动负债	21	58,377.33	58,377.33	0.00	0.00
非流动负债	22	0.00	0.00	0.00	0.00

负债合计	23	58,377.33	58,377.33	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	24	135,312.51	213,958.81	78,646.30	58.12

在不考虑股权缺乏流通性折扣的前提下，苏盐连锁公司的股东全部权益于评估基准日（2018年3月31日）时市场价值为213,958.81万元，大写人民币贰拾壹亿叁仟玖佰伍拾捌万捌仟壹佰元整。

（二）收益法评估结果

经采用收益法评估，苏盐连锁股东全部权益于评估基准日时市场价值为212,800.00万元，人民币大写：贰拾壹亿贰仟捌佰万元整。

（三）评估结果的确定

收益法评估价值与资产基础法评估价值及比较见下表：

项目	资产基础法评估值	收益法评估值
	A	B
股东全部权益（万元）	213,958.81	212,800.00

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、行业政策以及资产的有效使用、被评估单位市场占有率、经营能力、经营风险等多种条件的影响。

苏盐连锁公司基准日时主要经营食盐批发。国发〔2016〕25号《国务院盐业体制改革方案》明确：“取消食盐产销区域限制，改革食盐定价机制和工业盐管理，鼓励企业自主经营、产销一体，通过兼并重组等方式不断做优做强，为行业健康发展提供动力”。《江苏省盐业体制改革实施方案》明确：“允许食盐定点生产企业取得食盐批发许可证后，进入流通和销售领域；省级食盐批发企业可开展跨省经营”，盐业体制改革重点内容包括：不再核准新增食盐定点生产企业，不再核准新增食盐批发企业，确

保食盐定点生产、批发企业数量只减不增；改革食盐生产批发区域限制，主要是取消食盐定点生产企业只能销售给指定批发企业的规定，取消食盐批发企业只能在指定范围销售的规定，实现产销一体和跨区域经营；放开食盐出厂、批发和零售价格，由企业根据生产经营成本、食盐品质、市场供求状况等因素自主确定。

考虑到盐改后，企业未来的产品定价模式、销售模式、结算方式，市场地位、市场份额等方面具有一定的变化，而收益法评估结论是建立在现有经营模式持续经营条件前提下的。因此，考虑到本次经济行为、特定的评估目的以及上述资产基础法和收益法评估结论差异的特定原因，评估人员认为资产基础法评估结果较收益法评估结果更符合本次经济行为对应评估对象的价值内涵，更为合理可信，确定选取资产基础法评估结果作为本报告评估结果。即：持续经营前提下，苏盐连锁公司在评估基准日 2018 年 3 月 31 日的股东全部权益价值为 213,958.81 万元，大写人民币贰拾壹亿叁仟玖佰伍拾捌万捌仟壹佰元整。

十一、特别事项说明

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1、本次评估未考虑控股权溢价或少数股权折价及股权缺乏流动性折扣对评估结论的影响。

2、江苏省苏盐连锁有限公司的部分房屋建筑物未办理房屋所有权证，也未委托房地产测绘部门进行测绘。在资产核查过程中，我们未发现这些未办理权证的房地产存在权属争议，我们无理由将这些资产排除在评估范围之外。我们依据被评估单位提供并经我们必要的现场核实工作，在无明显差异的情况下，没有权证的，以被评估单位提供的技术说明、图纸、资产清单等相关资料上记载的数字为准；既无权证又无相关资料的，以被评估单位申报并经现场核实的面积为准。若最终核定的实际面积与被评估单位申报面积存在差异，需对评估结果进行调整。

3、截止评估基准日，江苏省苏盐连锁有限公司母公司中房地产和投资性房地产权属瑕疵事项如下：

(1) 房屋建筑物中未办理权证如下表：

序号	对应土地	建筑物名称	建筑面积 体积(m ²)	瑕疵事项	实际所有权人
二	徐州分公司				
10-1	无土地证	仓库	272.85	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司徐州贾汪分公司
10-2		办公楼	137.86	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司徐州贾汪分公司
10-3		贾汪仓库2	137.86	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司徐州贾汪分公司
四	南京分公司				
1-3	苏(2018)宁六不动产权第0000345号	程桥店仓库	302	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司南京分公司
1-4		程桥店门面及办公用房	281	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司南京分公司
五	镇江分公司				
8-5	句土国用(2012)第1804号	钢结构仓库	455.82	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司句容分公司
3		小孟湖3号201	80.00	无房产证，无土地证	江苏省苏盐连锁有限公司句容分公司
六	连云港分公司				
14	苏(2018)东海县不动产权第0000347号	传达室	50.00	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司东海分公司
15		仓库	377.60	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司东海分公司
16		大棚	210.00	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司东海分公司
24	无土地证	堆沟门店	160	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司灌南分公司
七	宿迁分公司				
4	宿国用(2014)第22102号	综合楼	2,710.00	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司宿迁分公司
6		加碘盐配送车库	213.58	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司宿迁分公司
8		加碘盐配送中心食堂	108.00	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司宿迁分公司

序号	对应土地	建筑物名称	建筑面积 体积(m ²)	瑕疵事项	实际所有权人
9	沐国用(1998) 字第 270094 号	办公楼	442	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司沐阳分公司
10		仓库	1,329.25	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司沐阳分公司
12		仓库旁平房	86.4	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司沐阳分公司
15	泗国用(2014) 第 4006 号	盐务局办公楼	1,962.00	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司泗阳分公司
16		仓库	554	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司泗阳分公司
17		仓库旁储存间	100	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司泗阳分公司
八	扬州分公司				
构 99	江苏 (2018) 高邮市不动产 第 0010475 号	东库袋盐成品库	149.67	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司高邮分公司
构 100		东盐库	591.07	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司高邮分公司
构 101		东库袋盐加工车间	157.87	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司高邮分公司
九	泰州分公司				
11-1	靖国用(2013) 第 801670 号	盐务大厦	1461.78	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司靖江分公司
12-1/2	靖国用(2013) 第 801671 号	靖城仓库	1479.72	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司靖江分公司
13-1	泰国用(2014) 第 6053 号	靖泰仓储中心	5072	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司靖江分公司
十	盐城分公司				
1-4	东国用(2001) 第 180052 号	三仓钢结构仓棚(南)	412.5	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司东台分公司
1-5		三仓钢结构仓棚(北)	385	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司东台分公司
5-1	苏 (2018) 阜 宁县不动产权 第 0004256 号	西仓库	305.5	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司阜宁分公司
5-2		东仓库	104.5	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司阜宁分公司
5-3		包装车间	78.1	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司阜宁分公司
6-1	建国用(2002) 字第 501132 号	办公楼	1628.66	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司建湖分公司
6-3		仓库	592	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公

序号	对应土地	建筑物名称	建筑面积 体积(m ²)	瑕疵事项	实际所有权人
					司建湖分公司
8-3	盐都国用 (2013)第 028000897号	张庄临时 仓库(4号 库)	1252.9	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司盐城分公司
8-4		张庄临时 办公用房	410.2	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司盐城分公司
8-5		张庄临时 值班室	180.2	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司盐城分公司
8-9		张庄1、2 号仓库	878	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司盐城分公司
十一	苏州分公司				
6-2	苏2018常熟 市不动产权第 0005616号	常熟平房	90	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司常熟分公司
6-3		常熟汽车 库(向东)	97.5	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司常熟分公司
6-5		常熟食堂 宿舍	148.5	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司常熟分公司
11-1	无土地证	梅李门面 2间	110.24	无房产 证,无土 地证	江苏省苏盐连锁有限公司常熟分公司
19-1	无土地证	昆山何喜 仁宿舍	62	无土地 证,房产 证为全民 所有权性 质	江苏省苏盐连锁有限公司昆山分公司
23-1	无土地证	吴江平望 镇新建街 莺湖商城	18.94	无土地 证,有房 产证	江苏省苏盐连锁有限公司吴江分公司
十二	无锡分公司				
2-12	苏(2018)无 锡市不动产权 第0010448号	无锡南门 河边门头 (休息室)	35	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司无锡分公司
3-8	锡新国用 (2015)第 1147号	无锡厂区 行政楼	490	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司无锡分公司
3-9		无锡宿舍	462	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司无锡分公司
3-10		无锡配套 房	101	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司无锡分公司
十三	常州分公司				
6-2	苏(2018)金 坛区不动产权 第0002610号	金坛华城 12间仓库	1008	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司金坛分公司

序号	对应土地	建筑物名称	建筑面积 体积(m ³)	瑕疵事项	实际所有权人
6-3		金坛华城 8间综合楼	797.9	无房产证	江苏省苏盐连锁有限公司 金坛分公司

(2) 投资性房地产中未办理权证如下表:

序号	对应土地	建筑物名称	建筑面 积 (m ²)	瑕疵事 项	实际所有权人
十二	无锡分公司				
1-2	锡崇国用 (2001)第36 号	盐业大厦附房 (盐湖城)	703.93	无房产 证	江苏省苏盐连锁有限 公司无锡分公司
1-4		盐业大厦(锦江 之星火车店)	246.79	无房产 证	江苏省苏盐连锁有限 公司无锡分公司
十三	常州分公司				
1-5	苏(2018)常 州市不动产权 第0009586号	常州北港2号库 铺房	1091.16	无房产 证	江苏省苏盐连锁有限 公司常州分公司
1-8		常州北港钢结构 包装车间	315	无房产 证	江苏省苏盐连锁有限 公司常州分公司
5-2	苏(2018)金 坛区不动产权 第0002243号	金坛城区5间平 顶仓库	738.14	无房产 证	江苏省苏盐连锁有限 公司金坛分公司

(3) 截止评估基准日, 房产证权利人名称未变更, 存在现时权证记载权利人与被评估单位实际名称不符现象。

名称	权利人	备注
经济开发区办公楼	江苏省盐业集团淮安有限公司	投资性房地产
丹徒小仓库	江苏省盐业公司镇江分公司	
南浩街31号	江苏省苏南盐业有限公司	投资性房地产
昆山何喜仁宿舍	江苏省盐业公司昆山支公司	
常州西林街道吴家村68号	常州市盐务管理局	

4、截止评估基准日, 江苏省苏盐连锁有限公司子公司中房地产权属瑕疵事项如下:

序号	对应土地	建筑物名称	建筑面 积体积 (m ³)	瑕疵事项	实际所有权人
1	无土地证	伊山仓库办 公房屋(四 间)	98	无房产证	灌云县盐业有限公司
2	无土地证	城南库改建	810	无房产证, 抵 债	连云港市赣榆盐业有 限公司

序号	对应土地	建筑物名称	建筑面积 体积 (m ²)	瑕疵事项	实际所有权人
3		城南库改建二期	491.55	无房产证	连云港市赣榆盐业有限公司
4	无土地证		2042.67	有房产证, 无土地证, 证载权利人为赣榆县盐务管理局	连云港市赣榆盐业有限公司
5	苏(2018)滨海县不动产权第0003575号	粉洗车间门卫平房	17.68	无房产证	滨海县盐业有限公司
6		粉盐厂车间	119	无房产证	滨海县盐业有限公司
7		粉盐其他建筑	126.26	无房产证	滨海县盐业有限公司
8		小包装仓库大棚	264	无房产证	滨海县盐业有限公司
9		小包装车间仓库	30.75	无房产证	滨海县盐业有限公司
10		新建小包装仓库大棚	264.87	无房产证	滨海县盐业有限公司
11	苏(2018)滨海县不动产权第0003577号	办公楼	431.51	无房产证	滨海县盐业有限公司
12		新建房及厕所	130.31	无房产证	滨海县盐业有限公司
13		车库	138.35	无房产证	滨海县盐业有限公司
14		公司传达室	31.4	无房产证	滨海县盐业有限公司
15		营业厅及办公楼等附属设施	60	无房产证	滨海县盐业有限公司
16	无土地证	创卫公共厕所	30	无房产证	滨海县盐业有限公司
17		批发部大棚	184.96	无房产证	滨海县盐业有限公司
18	无土地证	八滩站其他建筑	34.64	无房产证	滨海县盐业有限公司
19		八滩站宿舍办公室	172.94	无房产证	滨海县盐业有限公司
20	滨国用(98)字第037号	河东二层小楼	79.12	无房产证	滨海县盐业有限公司
21	射国用(2004)字第06860号	公司仓库	100.86	无房产证	射阳县盐业有限公司
22	无土地证	利民闸盐库	192	无土地证	射阳县盐业有限公司
23	无土地证	射阳港盐库	182.16	无土地证	射阳县盐业有限公司
24	无土地证	海通站盐库	182.16	无土地证	射阳县盐业有限公司
25	无土地证	双洋闸盐库	182.16	无房产证, 无	射阳县盐业有限公司

序号	对应土地	建筑物名称	建筑面积 体积 (m ²)	瑕疵事项	实际所有权人
				土地证	
26	无土地证	罩网尖盐库	170	无房产证, 无土地证	射阳县盐业有限公司
27	无土地证	黄沙港盐库	1,585.90	无房产证, 无土地证, 土地系租赁	射阳县盐业有限公司

5、根据国务院《盐业体制改革方案》和《江苏省盐业体制改革实施方案》，从2017年1月1日开始，放开所有盐产品价格，取消食盐准运证，允许现有食盐定点生产企业进入流通销售领域，食盐批发企业可开展跨区域经营。苏盐连锁公司基于原来垄断经营体制下形成的销售渠道和客户关系，在盐业体制改革后，客情关系不再具有独占性。销售渠道已发生重大变化，需要根据市场竞争机制作重大调整，专营体制下形成的销售网络和客户关系，由于重大政策发生变化，对企业价值的贡献能力不可估测。

6、截止评估基准日被评估单位声明除下列事项外评估人员在评估过程中未发现抵押、担保、或有负债、未决诉讼事项，也未获知评估基准日到报告出具日存在影响评估结论的期后重大事项。

2015年10月13日，公司与途牛（南京）信息技术有限公司（简称“途牛公司”）签订《房屋租赁合同》，出租区域为苏盐连锁研发中心2号楼和3号楼，租期2015.10.15至2022.4.14，免租期为2015年10月15日至2016年4月14日，第一、第二计租期年租金为4,950,000.00元，从第三年起每年租金相对前一年递增10%，标的房屋以毛坯房形式出租，途牛公司同意出资承接尚未完工的新风设备及空调工程。2015年10月13日，苏盐连锁与途牛公司签订《物业管理服务协议》，约定途牛公司每月向苏盐连锁支付物业费34,355.31元，自2015年10月15日开始缴纳。途牛公司已于2015年交纳租赁保证金1,237,500.00元；交纳物业费206,131.86元（本公司2015年已确认收入）；但因装修工程未完成，途牛

公司一直未进驻。2016年，公司与途牛公司签订《补充协议》，与南京途牛金融信息服务有限公司、南京途之旅票务服务有限公司、江苏开汇商业保理有限公司签订《协议》，约定由途牛公司、南京途牛金融信息服务有限公司、南京途之旅票务服务有限公司、江苏开汇商业保理有限公司共同承担房屋租金，南京途牛金融信息服务有限公司自愿承担2,371,400.92元房租，南京途之旅票务服务有限公司自愿承担1,956,628.13元房租，江苏开汇商业保理有限公司自愿承担621,970.95元房租。2016年7月1日，公司就途牛公司拖欠租金，怠于履行义务事宜向途牛公司发送律师函，2016年8月25日，公司与途牛公司签订《关于<房屋租赁合同>的补充协议》，同意将免租期延长至2016年8月15日，公司将相关竣工验收合格证明文件以及可以入场进行第二次装修的书面通知发出给途牛公司之日为租金起算日，该补充协议签订后，途牛公司一直未履行合同义务。2016年11月22日，公司（原告）向南京市玄武区人民法院提起诉讼，请求法院判决解除苏盐连锁与途牛（南京）信息技术有限公司（被告一）之间签订的《物业管理服务协议》《补充协议（一）》《关于<房屋租赁合同>的补充协议》；解除原告与南京途牛金融信息服务有限公司（被告二）、南京途之旅票务服务有限公司（被告三）、江苏开汇商业保理有限公司（被告四）签订的《协议》（主要内容为被告二、被告三、被告四代被告一支付部分租金）；判令途牛公司赔偿因违反房屋租赁合同给原告造成的损失合计（扣除履约保证金）7,539,700元，判令途牛公司因违反物业管理协议给原告造成的物业损失（扣除已支付部分）合计206,131.86元，判令被告二就诉讼请求中的2,473,647.14元部分与被告一承担连带责任，判令被告三就诉讼请求中2,132,724.66元与被告一承担连带责任，判令被告四就诉讼请求中的677,948.336元部分与被告一承担连带责任。2018年4月27日，南京市玄武区人民法院作出判决（（2016）苏0102民初6791号），解除原告江苏省苏盐连锁有限公司与被告途牛（南京）信息技术有限公司、南京途

牛金融信息服务有限公司、南京途之旅票务服务有限公司、江苏开汇商业保理有限公司签订的《房产租赁合同》、《物业管理服务协议》《补充协议（一）》及《协议》、《关于<房屋租赁合同>的补充协议》；驳回江苏省苏盐连锁有限公司的其他诉讼请求。关于上述事项。苏盐连锁公司已反诉途牛公司未按合同要求进度完成装修工程导致无法进驻，关于本诉讼事项法院在审理当中。经评估人员对上述情况进行分析，认为该事项对评估结论无实质性影响。

7、评估基准日后苏盐连锁公司进行了资产剥离和资产注入，详见报告中评估对象和评估范围的表述。经评估人员对上述情况进行分析，认为该事项对评估结论无实质性影响。

8、我们的评估结果中未考虑评估增减值对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅供委托方和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2. 资产评估报告的使用范围：

委托方；

资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；

其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

3. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

4. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

5. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

6. 本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告结论的使用有效期自评估基准日至2019年3月30日止。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2018年6月13日。

(本页系信资评报字(2018)第80002号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司



法定代表人：杨伟曦



杨伟曦

资产评估师：侍志华



侍志华

资产评估师：徐太鸿



徐太鸿

2018年6月13日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路738号8楼

邮政编码：200120

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn